

都市再生整備計画(第6回変更)

やまがたしちゅうしんきよてんちく
山形市中心拠点地区

やまがたけん やまがたし
山形県 山形市

令和7年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォークابل推進事業	□

目標及び計画期間

様式(1)－②

都道府県名	山形県	市町村名	山形市	地区名	山形市中心拠点地区	面積	381.5	ha
計画期間	令和3年度	～	令和7年度	交付期間	令和3年度	～	令和7年度	

目標
歴史・文化資源を活かした多様な分野の魅力の向上による、誰もが楽しく活動できる広域拠点づくり 目標1 街なか居住の促進と居住環境の向上 目標2 街なか交流の促進と賑わいの創出
目標設定の根拠
都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。 「山形市都市計画マスタープラン」では、地域に必要な都市機能が集積された拠点の形成とそれら拠点同士のネットワーク化により、誰もが住み慣れた地域、住みたい地域で豊かな日常生活を送ることができるまち「拠点ネットワーク型集積都市」を将来都市構造としている。 「山形市立地適正化計画」においては、都市計画マスタープランにおける将来都市構造を基本とし、中心市街地を示す都市核を山形市のみならず周辺市町を含む広域圏全体を牽引する「中心拠点」に、南北に長い市街地の北部と南部の生活圏を支える3つの拠点を「副次拠点」に位置づけ、これらの拠点への都市機能の集積を図るとともに、拠点同士、さらには拠点とその背後にある生活圏をネットワーク化することで、市域全体を持続可能とする市街地構造の形成を目指している。 中心拠点において、跡地利用が課題となっている公的不動産や、老朽化し移転・建替えの機運が高まっている公共公益施設が存在している。今後も山形市及び広域都市圏の中核としての機能を維持するため、引き続き当区域内への立地を図るべき施設は、山形市立地適正化計画において誘導施設に位置づけ、平成31年2月に策定された「山形市中心市街地グランドデザイン」によるゾーニングに沿った土地利用として、区域内での再配置を検討し、公的不動産の長期未利用を防ぐとともに、都市機能の拡散防止を図る。
まちづくりの経緯及び現況
山形県の県庁所在地である山形市は、山形盆地東南に位置し、宮城県との境界に位置する蔵王山系を源にする馬見ヶ崎川の扇状地を中心に東西31km、南北23km、市域面積381.58km2、人口約248000人(令和2年4月現在)の中核市である。江戸期には商業都市として発展し、明治22年に市制施行、山形市となった。以後、戦前と昭和の大合併の2度の合併で現在の山形市となる。 本市の中心市街地は、旧城下町の基盤のうえに発展しており、県都としての都市機能をもっているが、近年、中心的な機能である商業機能は、郊外への商業集積や仙台市への買物客の流出等の影響により足腰が弱ってきており、改善が求められてきていた。 本市は戦災を受けなかったこともあり、中心市街地には山形五堰や寺社、料亭などの歴史的建造物や風景が残り、城下町の面影が見られるほか、町人文化の繁栄による地域の伝統が継承されているなど、元来魅力ある地域であるといえる。また、本市は平成29年10月31日に、映画分野においてユネスコ創造都市ネットワークへの加盟認定を受けるなど、映像文化を育む環境は世界でも高い評価を受けている。 本市では、「中心市街地活性化基本計画(第1期～第3期)」に基づき、中心市街地活性化のための各種施策を戦略的に推進するとともに、中心市街地地区において都市再生整備計画(第1期～第3期)を作成し、ハード事業を中心とした一体的なまちづくり事業を行ってきており、平成31年2月には、中心市街地活性化の将来像を示し、中心市街地の価値を高めていく方向性を示すことを目的とした「山形市中心市街地グランドデザイン」を策定したところである。 平成31年4月には、東北中央自動車道の延伸によって福島市と山形市が高速自動車国道により直通した。さらに山形中央インターチェンジと市中心部とを結ぶ国道事業が実施され、都市間の自動車交通の利便性が大きく高まることとなった。 また、本市は平成31年4月の中核市・景観行政団体への移行に合わせて新たな景観計画を策定し、市内に9つの景観類型・景観形成基準等を定め、特に重点的に景観形成を図る地域を新たに景観重点地区として位置付けるための検討を行っている。
課題
・高速自動車国道の整備による都市間の自動車交通の利便性向上を、中心市街地活性化に結びつけるとともに、今後の市中心部への各施設誘導を前提とした都市の基盤整備を行うため、「都心リング」及び「駅環状道路」を中心とした市中心部の幹線道路整備を急ぎ推進する必要がある。 ・市中心部における公共公益施設の移転・建替えの機運が高まっており、「山形市中心市街地グランドデザイン」で示されたゾーニングとの整合等を図りながら、将来を見据えた当該施設の再配置等を行っていく必要がある。 ・本市の多彩な文化資源を中心とした既存の資産を、新たな視点から多くの人との連携により磨き上げ、新たな価値を創造する「創造都市」としての取組を、中心市街地をはじめとするまちづくりの発展や地域経済の活性化に繋げる必要がある。 ・市中心部の幹線道路整備促進に合わせ、既存の車道において歩行者空間を創出することで、まちの賑わいに繋げるための長期的ビジョンの検討が必要である。 ・国の史跡である霞城公園について、歴史を伝える山形市のシンボルとしての整備を推進し、市民への憩いと集いの場を提供するとともに、他の施設・施策との連携により賑わいの創出に繋げる必要がある。 ・「山形市中心市街地グランドデザイン」により、まちづくりや地域経営を積極的に行う「エリアマネジメント」の考え方が導入され、中心市街地の各地において地元主体によるまちづくり勉強会の実施等が行われている。 こうした民間発意でのまちづくりの動きと、行政の実施する各事業との連携が今まで以上に求められている。
将来ビジョン(中長期)
【山形市発展計画2025】では、山形市基本構想で掲げた「健康医療先進都市」の確立に向け、「健康でいきいきと暮らせるまちづくり」「持続的発展が可能な希望あるまちづくり」「発展計画を推進するための共通基盤づくり」の3つの基本方針を定めている。重点政策として、「創造都市の推進」「地域経済の活性化」「山形ブランドの浸透と交流の拡大」「都市の活動を支える基盤整備」等の位置づけを行っている。 【山形市都市計画マスタープラン】では、市街地中心部を「都市核」と位置付け、商業・業務機能、交流機能、文化・芸術機能や居住機能などの多様な都市機能を集積・維持し、より一層の充実を図ることとしている。 【山形市中心市街地グランドデザイン】では、中心市街地の目指す方向性を定めるとともに、今後活性化すべき機能の誘導を図るためのゾーニングを行い、具現化に向け推進していく戦略的プロジェクトの位置づけを行っている。 【山形市中心市街地活性化基本計画】では、「人が集い、働き、暮らす、次代へつなぐまちの魅力の創出」を活性化の目標に掲げ、「歴史・文化資源の魅力向上による賑わいづくり」「エリアマネジメントによるまちの魅力の向上」「居住環境の向上」の3つの基本方針を定め、各種事業を実施している。

都市構造再編集集中支援事業の計画 ※都市構造再編集集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方

- 都市機能誘導区域である中心拠点については、山形市及び広域都市圏の中核として、都市活動全体をけん引する役割を担うため、都市圏全体を対象とした高次都市機能の集積とこれらの機能への優れたアクセス性が求められる。
- また、中心市街地グランドデザインにおけるゾーニングに基づき、ゾーンごとに必要な都市機能呼び込むための積極的な投資を推進または促進していく必要がある。
- 当該区域においては広域圏を支える高次都市機能の集積、日常生活を支える機能の維持・充実、交流促進・賑わい創出に資する機能の誘導、新たな生活様式・働き方に対応するための機能の誘導を図る。
- 市街化区域の郊外に位置する馬見ヶ崎・嶋地区、山大医学部周辺地区、吉原地区の3地区については副次拠点として位置付ける。当該地区は北部及び南部の生活圏における日常生活を支える場所として、中心拠点の機能を補完する役割が求められるが、都市機能の立地に偏りがあり、中心拠点を補完する副都心的な役割を担うまでには至っておらず、また中心拠点と比較して公共交通サービスレベルが低く、現状自家用車利用を基本とした拠点となっている。
- 当該地区は法定外の都市機能誘導区域である「準都市機能誘導区域」に位置づけ、日常生活サービス機能(主に商業機能)の維持、隣接または近接する医療機関との連携強化に資する機能の誘導、拠点間ネットワークの強化に向けた交通結節機能の誘導を図ることとし、今後の都市機能の集積状況や公共交通の再編状況などを勘案して、法定の都市機能誘導区域への見直しについても検討する。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方

- 既に中心拠点に立地し、利用者の視点から公共交通の充実した区域への立地が必要である等の施設については区域内に維持する施設として誘導施設に設定する。
- 老朽化し建替えの必要性が生じている市民会館について、誘導施設として、中心市街地グランドデザインにおけるゾーニングに沿った形で中心拠点区域内での移転を行う。
- 創造都市の拠点として、国内外との交流を促進するとともに、多彩な文化活動により中心市街地の賑わい創出に大きく寄与する施設である文化活動拠点施設を、誘導施設に位置付け、整備を行う。
- 広域商圏を持つ高次の都市機能である百貨店・ショッピングセンターや新たな生活様式に対応した業務施設を、今後中心区域内への誘導を図るべき誘導施設に位置付ける。
- 中心拠点における上記の都市機能維持、誘導を図るため、周辺からのアクセス性向上に資する幹線道路の整備をはじめ、賑わい創出や住環境の向上のための施設整備を行う。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

都市計画道路諏訪町七日町線ほか1路線(建昌寺前工区)の沿線街区では、歩行空間や広場等の不足、低未利用地の存在などが見受けられ、沿道画地の奥行きが小さいことから、当該都市計画道路整備後の沿道土地利用について、支障をきたす可能性が高い。

そこで、当該都市計画道路の整備に併せ、御殿堰の沿道整備や広場整備、歴史的建造物周辺の敷地整序、道路用地買収に伴う狭小宅地の救済や土地利用に合わせた再配置などを一体的に行うため、買収方式による事業手法と土地区画整理事業手法を組み合わせた沿道整備街路事業として、「七日町東土地区画整理事業」を実施する。

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
歩行者通行量	人	区域内10地点における1日あたり歩行者通行量の合計値	区域内における賑わい創出・魅力向上のための各事業・施策の実施により、区域内の歩行者通行量の増加に繋げる。	22,399	R1	22,575	R7
区域内人口密度	人／ha	計画区域における1ヘクタールあたりの人口(人口観測のない霞城町を除き算出)	居住環境の向上のための都市基盤整備等の各事業・施策の実施により、区域内の人口密度維持に繋げる。	50.7	R2	50.7 (維持)	R7
区域内地価水準	円／㎡	区域内の国地価公示標準地・県地価調査基準地(商業地)の平均価格(暦年。重複は県地価調査基準地とする)	区域内での各事業・施策の実施による賑わい創出を、区域内の地価の維持・向上に繋げる。	135,358	R2	135,358 (現状以上)	R7

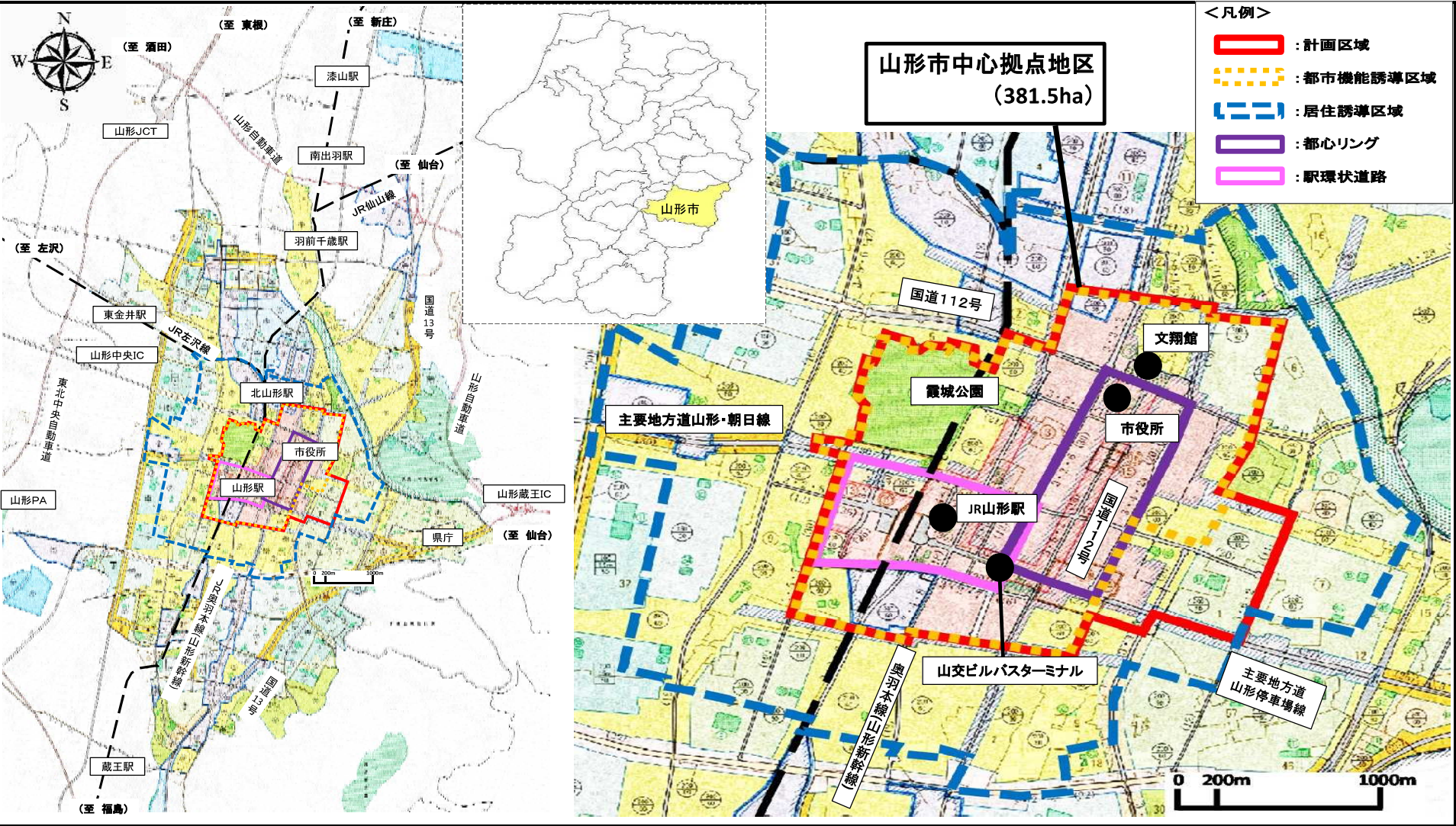
計画区域の整備方針	
【居住環境の向上・賑わいの創出に繋がる都市基盤の整備】 ・中心拠点における都市機能の維持・誘導を図るうえでのアクセス性向上のため、「都心リング」及び「駅環状道路」を中心とした幹線道路の整備を推進する。 ・幹線道路の整備に合わせた地権者代替地や主要施設周辺の道路整備、公園整備等を機動的に実施する。 ・山形城跡を利用した都市公園である霞城公園について、街に回遊性を持たせ中心市街地の活性化を図るネットワークの拠点及び歴史を伝える山形市のシンボルとしての整備を推進する。 ・中心拠点における公園空白区域を解消するため、都市公園の整備を推進する。 ・山形駅東口に集中するバスターミナル機能分散のため山形駅西口に新たなバス停を整備し、公共交通の利便性向上を図る。 ・まちなかの回遊性向上を図るとともに、歴史や文化、観光などの魅力を伝えるために、山形駅から国指定重要文化財である文翔館までのメインルート周辺に公共サインを設置し、既存施設や関連事業完成箇所へ来訪者を快適に誘導する仕組みの整備を行う。 ・中心市街地に位置する図書館中央分館及び中央公民館をリノベーションし、高校生、大学生等の若者や親子連れ等のファミリー層にも魅力的な施設とすることで、中心市街地の来街者の増加及び活性化を図る。 ・都市計画道路の整備促進に合わせ、市中心部の一部商店街を構成する道路において、幹線道路整備後の長期的なビジョンとして、道路空間のオープン化や、車線減少による多様なニーズに応える歩行者等道路空間の構築について、社会実験の実施等による段階的な検討・実施を行う。 ・旧県民会館跡地の閉鎖による公的不動産の長期未利用を防ぎ、引き続き中心拠点への必要な機能配置を行うため、新たな市民会館の整備を行う。 ・都市機能の拡散防止、賑わいの創出を図るため、金融機関の現地建替えとともに賑わい交流施設の整備を行う。 ・居住人口の増加、街なか居住促進を図るため、共同住宅の整備を行う。	方針に合致する主要な事業 【基幹事業】 道路：十日町双葉町線ほか1路線(十日町工区)、諏訪町七日町線ほか1路線(建昌寺前工区)、旅籠町八日町線(香澄町工区)、旅籠町八日町線(本町工区)周辺道路整備、山形停車場西口線バスベイ整備事業 公園：霞城公園整備事業、(仮称)花小路公園整備事業、粹七エリア公園整備事業 地域生活基盤施設：解説板(霞城公園)、中心市街地案内サイン整備事業 既存建造物活用事業：図書館中央分館リノベーション事業 土地区画整理事業：七日町東土地区画整理事業 【提案事業】 地域創造支援事業：霞城公園魅力創出事業、もみじ公園Wi-Fi環境整備事業、中央公民館魅力アップ事業、中心市街地活性化公園整備事業 事業活用調査：粹七エリア事業計画案作成事業 まちづくり活動推進事業：中心市街地歩行者空間創出等事業 【関連事業】 七日町第8ブロック北地区暮らし・にぎわい再生事業、東原村木沢線(県事業)、旅籠町八日町線(本町工区)(県事業)、四日町山家町線、霞城公園整備事業(文化庁補助)、七日町第8ブロック南地区暮らし・にぎわい再生事業、本町第1ブロック南地区地域生活拠点型再開発事業
【山形市中心市街地グランドデザインの具現化】 ・「山形市中心市街地グランドデザイン」において、まちづくり機能の誘導イメージとして示された「ゾーニング」に沿った土地利用を推進する。(「歴史・文化推進ゾーン」における霞城公園及び新たな市民会館の整備、「料亭文化ゾーン」における都市公園の整備、「商業強化・観光機能集積ゾーン」への日本一の観光案内所整備、「戦略的景観構築ブロック(御殿堰修復エリア)」における、御殿堰整備を伴う七日町東土地区画整理事業及び景観重点地区景観形成推進事業(七日町御殿堰周辺地区)、「商業強化・居住推進ゾーン」における賑わい交流施設、共同住宅の整備) ・官民協働となってまちづくりや地域経営を積極的に行う「エリアマネジメント」の考え方のもと、山形市中心市街地グランドデザインに位置付けられた各戦略プロジェクトを推進していく。	【基幹事業】 公園：霞城公園整備事業、(仮称)花小路公園整備事業、粹七エリア公園整備事業 地域生活基盤施設：解説板(霞城公園) 土地区画整理事業：七日町東土地区画整理事業 高質空間形成施設：七日町第6ブロック北御殿堰整備事業 【提案事業】 地域創造支援事業：霞城公園魅力創出事業 事業活用調査：景観重点地区景観形成推進事業(七日町御殿堰周辺地区)、粹七エリア事業計画案作成事業 まちづくり活動推進事業：中心市街地回遊・滞留性向上推進事業 【関連事業】 七日町第8ブロック北地区暮らし・にぎわい再生事業、日本一の観光案内所整備事業、創造都市拠点整備事業、霞城公園整備事業(文化庁補助)、七日町第8ブロック南地区暮らし・にぎわい再生事業、本町第1ブロック南地区地域生活拠点型再開発事業
その他	
【まちづくりの住民参加】 ・山形市中心市街地グランドデザインに位置付けられた戦略プロジェクトの推進機関として、官民連携の新たなまちづくり組織である「山形エリアマネジメント協議会」が設立された。 ・すずらん商店街において、今後の老朽建物の再整備事業化に向けた「すずらん商店街区再生検討委員会」が発足し、事業推進に向け山形エリアマネジメント協議会との連携を行っている。 【官民連携事業】 ・計画区域内のまちづくり活動が活発な地域において、更なる官民連携のまちづくりに繋げるため、まちづくり団体に対する都市再生推進法人の指定を検討する。 ・中心市街地歩行者空間創出等事業において、事業促進のために道路占用許可特例の制度活用等を検討していく。 【その他】 【既成市街地からの都市機能の拡散防止措置】 ・市街地の環境の保全・土地利用の増進を図るため、市街化区域の大部分の区域について、建築物の高さを制限し、周辺地域の良い居住環境を保全するとともに、高層建築物の中心部への誘導及び街なか居住の推進を図る。 ・市街地再開発事業及び優良建築物等整備事業について、事業対象地域を特に活性化を図るべき地域に限定することにより、民間開発事業を誘導し、商業施設や共同住宅の整備促進を図る。 (関)中心市街地活性化地域への「市街地再開発事業」及び「優良建築物等整備事業」の誘導 【計画管理】 ・事業進捗、数値目標達成状況等のモニタリングを行う。	

様式(1)-④-1

(金額の単位は百万円)

基幹事業	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象 事業費	費用便益比 B／C
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
	道路		十日町双葉町線ほか1路線(十日町工区)	山形市	直	L=274m,W=30m	H29	R7	R3	R7	4,890.0	745.0	745.0		745.0	—
	道路		諏訪町七日町線ほか1路線(建昌寺前工区)	山形市	直	L=244m,W=19m	H29	R7	R3	R7	2,780.0	2,780.0	2,780.0		2,780.0	—
	道路		旅籠町八日町線(香澄町工区)	山形市	直	L=371m,W=30m	R5	R7	R7	R7	5,400.0	35.0	35.0		35.0	—
	道路		旅籠町八日町線(本町工区)周辺道路整備	山形市	直	L=167m,W=6m	H30	R5	R3	R5	282.0	26.0	26.0		26.0	—
	道路		山形停車場西口線バスベイ整備事業	山形市	直	L=40m,W=36m	R2	R3	R3	R3	45.3	35.4	35.4		35.4	—
	公園		霞城公園整備事業	山形市	直	A=33.4ha	S54	R15	R3	R7	14,000.0	435.5	435.5		435.5	4.17
	公園		(仮称)花小路公園整備事業	山形市	直	A=0.3ha	R3	R8	R5	R7	500.0	330.0	330.0		330.0	4.93
	公園		粹七エリア公園整備事業	山形市	直	A=0.3ha	R5	R7	R5	R7	380.0	380.0	380.0		380.0	2.44
	古都保存・緑地保全等事業															
	河川															
	下水道															
	駐車場有効利用システム															
	地域生活基盤施設		解説板(霞城公園)	山形市	直	2基	S54	R15	R3	R3	0.6	0.6	0.6		0.6	—
	地域生活基盤施設		中心市街地案内サイン整備事業	山形市	直	6基	R7	R12	R7	R7	48.0	6.1	6.1		6.1	—
	高質空間形成施設		七日町第6ブロック北御殿堰整備事業	山形市	直	L=55m	R3	R5	R3	R5	442.2	442.2	442.2		442.2	—
	高次都市施設	地域交流センター														
		観光交流センター														
		まちおこしセンター														
		子育て世代活動支援センター														
		複合交通センター														
	誘導施設	医療施設														
		社会福祉施設														
		教育文化施設														
		子育て支援施設														
	既存建造物活用事業		図書館中央分館リノベーション事業	山形市	直	A=559㎡	R4	R5	R5	R5	20.9	15.6	15.6		15.6	—
	土地区画整理事業		七日町東土地区画整理事業	山形市	間	A=1.5ha	R2	R9	R3	R7	3,185.0	1,193.0	1,193.0		1,193.0	1.41
	市街地再開発事業															
	住宅街区整備事業															
	バリアフリー環境整備事業															
	優良建築物等整備事業															
	住宅市街地総合整備事業															
	街なみ環境整備事業															
	住宅地区改良事業等															
	都心共同住宅供給事業															
	公営住宅等整備															
	都市再生住宅等整備															
	防災街区整備事業															
	合計										31,974.0	6,424.4	6,424.4	0.0	6,424.4	—
提案事業																
	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象 事業費	
開始年度							終了年度	開始年度	終了年度							
	地域創造	霞城公園魅力創出事業	霞城公園	山形市	直	A=33.4ha	R3	R7	R3	R7	80.8	80.8	80.8		80.8	
	支援事業	もみじ公園Wi-Fi環境整備事業	もみじ公園	山形市	直	A=6,391㎡	R4	R4	R4	R4	1.0	1.0	1.0		1.0	
		中央公民館魅力アップ事業	中央公民館	山形市	直	A=361㎡	R4	R5	R5	R5	9.5	7.0	7.0		7.0	
		中心市街地活性化公園整備事業	第二公園ほか	山形市	直	A=3.0ha	H28	R15	R6	R7	500.0	20.0	20.0		20.0	
	事業活用 調査	養老霊点地区景観形成推進事業(七日町御殿堰周辺地区)	山形市	直	—	R4	R7	R4	R7	14.0	14.0	14.0		14.0		
		粹七エリア事業計画案作成事業	粹七エリア	山形市	直	—	R5	R7	R5	R7	238.3	238.3	238.3		238.3	
		事業効果分析	—	山形市	直	—	R7	R7	R7	R7	3.0	3.0	3.0		3.0	
	まちづくり活 動推進事業	中心市街地歩行者空間創出等事業	すずらん商店街・七日町大通りほか	山形市	直	—	R2	R7	R3	R7	114.2	114.2	114.2		114.2	
		中心市街地回遊・滞留性向上推進事業	山形駅前大通り	山形エリアマネジメント協議会	間	—	R4	R4	R4	R4	4.0	4.0	4.0		4.0	
	合計										964.8	482.3	482.3	0.0	482.3	—
														合計(A+B)		6,906.7

山形市中心拠点地区(山形県山形市)	面積	381.5 ha	区域	相生町、五日町、大手町、霞城町、香澄町一丁目～三丁目、木の実町、小性町、幸町、桜町、城南町一丁目～二丁目、諏訪町一丁目～二丁目、十日町一丁目～四丁目、七日町一丁目～五丁目、旅籠町一丁目～三丁目、東原町一丁目～二丁目、双葉町一丁目、本町一丁目～二丁目、緑町一丁目、六日町、八日町一丁目の全部
-------------------	----	----------	----	--



目標	歴史・文化資源を活かした多様な分野の魅力の向上による、誰もが楽しく活動できる広域拠点づくり	代表的な指標	歩行者通行量 (人)	22,399 (R元年度) → 22,575 (R7年度)
	目標1 街なか居住の促進と居住環境の向上		区域内人口密度 (人/ha)	50.7 (R2年度) → 50.7(維持) (R7年度)
	目標2 街なか交流の促進と賑わいの創出		区域内地価水準 (円/㎡)	135,358 (R2年) → 135,358(現状以上) (R7年)

